LE MARCHÉ DE L'HABITATION

# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de Victoria

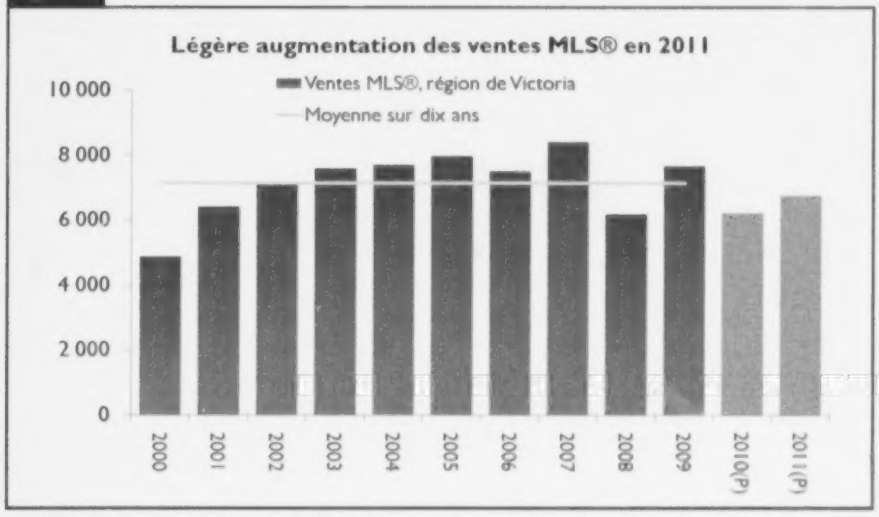
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

## Faits saillants pour Victoria

- Les ventes MLS® augmenteron légèrement en 2011, après avoir régressé en 2010.
- Le marché de l'existant tendra vers l'équilibre durant le reste de l'année et l'an prochain.
- Le prix MLS® moyen diminuera quelque peu, avant de remonter au deuxième semestre de 2011.
- Le nombre d'habitations mises en chantier doublera en 2010. Il régressera l'an prochain, mais demeurera tout de même légèrement supérieur à la moyenne des années antérieures.

Figure 1




Source : SCHL, adaptation de données MLS® fournies par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

### Table des matières


1 Faits saillants – Victoria
2 Marché de la revente
3 Construction résidentielle
3 Marché locatif
4 Économie
6 Résumé des prévisions RMR de Victoria



**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

## Marché de la revente

Au premier trimestre de 2010, le marché de la revente avait obtenu de bons résultats. Depuis, l'activité y a régressé sous l'effet conjugué de différents facteurs. D'abord, les ménages, anticipant la hausse prévue des taux hypothécaires, ont devancé leur achat et sont passés à l'action durant la première moitié de l'année. Ensuite, les prix de revente ont remonté. Enfin, la demande refoulée chez les accédants, satisfaite en 2009, a réduit le nombre d'acheteurs potentiels. Pour ces raisons, le nombre de logements existants vendus par l'intermédiaire du Multiple Listing Service® (MLS®) diminuera cette année en regard de son niveau de 2009 et se situera ainsi sous la moyenne sur dix ans enregistrée pour la région de Victoria[1].

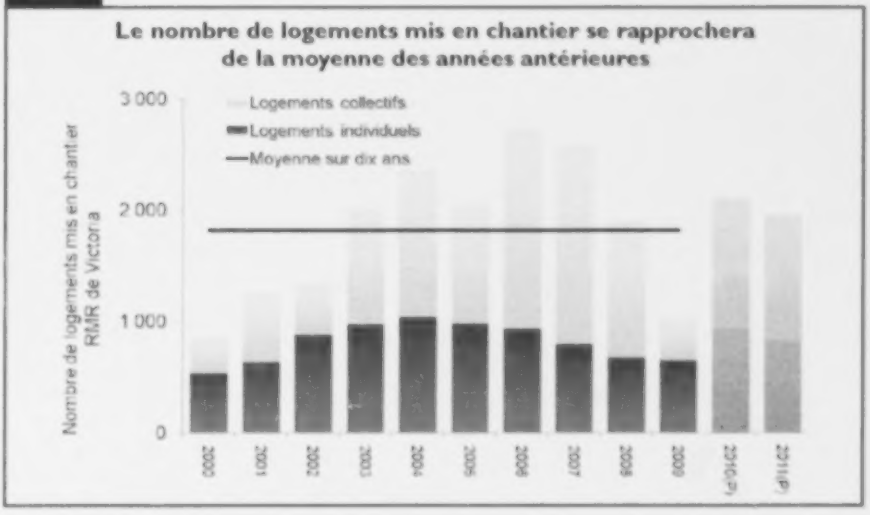
En 2011, l'amélioration graduelle de la conjoncture économique, tant dans la région que dans la province, apportera une certaine stabilité au marché de la revente. La croissance de l'emploi à plein temps ainsi que la stabilité des taux hypothécaires et des prix de revente se traduiront par une hausse des transactions MLS®, dont le nombre passera de 6 200, cette année, à 6 750, en 2011.

Le récent repli des transactions et du prix moyen sur le marché de la revente se soldera par une légère baisse des inscriptions MLS®. Le marché de la revente de Victoria se rapprochera par conséquent de son point d'équilibre, alors qu'il est favorable aux acheteurs à l'heure actuelle. En effet, le rapport ventes-inscriptions – baromètre des conditions sur le marché de la revente – et le prix moyen ont diminué au troisième trimestre de 2010 par rapport aux résultats du trimestre précédent.

Figure 2

Source : SCHL, adaptation de données MLS®, fournies par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Figure 3




Source : SCHL

Après avoir culminé à 515 278 $ au deuxième trimestre de 2010 à Victoria, le prix de vente MLS® moyen se repliera durant le reste de l'année en raison du récent recul du rapport ventes-inscriptions. Cet effet à retardement s'observe fréquemment dans les prix, car ceux-ci prennent un certain temps à réagir à l'évolution des conditions sur le marché (à une augmentation de l'offre, par exemple). Même si des pressions à la baisse s'exercent sur les prix – phénomène courant lorsque le marché favorise les acheteurs –, le prix de revente moyen augmentera un peu par rapport à 2009 et s'élèvera à 500 000 $ en 2010.

[1] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Selon l'ACI, le nombre moyen de ventes MLS® conclues au cours des dix dernières années (2000-2009) s'élève à 7 131.

La hausse projetée pour 2010 s'explique par la robustesse du marché, les bas taux hypothécaires et le niveau élevé des prix au début de l'année. Depuis, les prix ont commencé à fléchir, mais la baisse des prix et des ventes au second semestre ne réussira pas à neutraliser les bons résultats obtenus plus tôt dans l'année. Les prix devraient se stabiliser fin 2010, puis augmenter au même rythme que le taux d'inflation global en 2011; le prix de revente moyen se situera donc à 490 000 $ l'an prochain.

L'emplacement influe fortement sur le prix des habitations, ce qui entraîne d'importantes variations entre les différentes municipalités qui forment la région de Victoria. Dans le cas des maisons individuelles, la moyenne sur six mois des prix MLS® est comprise entre 419 456 $ à Sooke, et 860 198 $, à Oak Bay[2].

## Marché du neuf

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle sera deux fois plus intense en 2010 qu'en 2009, année où le cumul annuel des mises en chantier a été le plus pas depuis l'an 2000. Les promoteurs et les constructeurs d'habitations de la région réagissent ainsi à la vigueur du marché de la revente en 2009, à la reprise économique en cours et à l'arrivée continue de nouveaux ménages dans la région.

En 2010, les mises en chantier se chiffreront à 2 100, et toutes les catégories de logement (maisons individuelles, jumelés, logements en rangée et appartements) afficheront une hausse en regard de la moyenne sur dix ans (2000-2009).

Figure 4

**Les bas taux hypothécaires soutiennent la demande de logement**

Source : Banque du Canada

Les promoteurs et les constructeurs resteront occupés, car la production se maintiendra l'an prochain. En réaction au recul de l'activité observé en 2009 et à la croissance économique dans la région, ils couleront les fondations de 2 000 unités en 2011. Ce total est légèrement supérieur à la moyenne à long terme (2000 2009) pour la RMR, qui s'établit 1 817. Il est toutefois adapté à la demande découlant de la croissance démographique, BC Stats estimant que 1 938 nouveaux ménages seront formés dans la région l'an prochain[3].

La répartition des mises en chantier par type de logement sera semblable en 2011 à ce qu'elle est cette année : on prévoit que 800 à 900 maisons individuelles et que 1 100 à 1 200 logements collectifs seront construits. Une tendance va toutefois s'accentuer à partir de l'an prochain : davantage de logements abordables seront construits afin de répondre à la demande des consommateurs de la région, qui sont de plus en plus préoccupés par les prix. Les constructeurs et promoteurs de la RMR choisiront donc d'axer leur activité sur les logements individuels et collectifs dans les fourchettes de prix inférieures.

## Économie

Dans la RMR de Victoria, la stabilité prévue pour les marchés du neuf et de la revente est étroitement associée à la reprise économique continue qui sera enregistrée dans la région, la province et le pays. Les perspectives pour l'économie régionale, telles que mesurées par des indicateurs économiques locaux, semblent prometteuses, et le taux de croissance devrait être semblable à celui observé dans la province. Selon les projections de la SCHL, le produit intérieur brut (PIB) réel augmentera de 3,3 % en 2010 et de 2,8 % en 2011.

L'an prochain, la croissance économique sera attribuable aux

[2] Moyenne sur six mois (d'avril à septembre 2010) des prix MLS® exigés pour les maisons individuelles sur le territoire de la chambre immobilière de Victoria.

[3] Ministère des Services aux citoyens de la Colombie-Britannique, projection P.E.O.P.L.E. 34 de BC Stats.

éléments suivants : hausse des investissements non résidentiels, construction résidentielle supérieure à la moyenne, création d'emplois et solde migratoire positif.

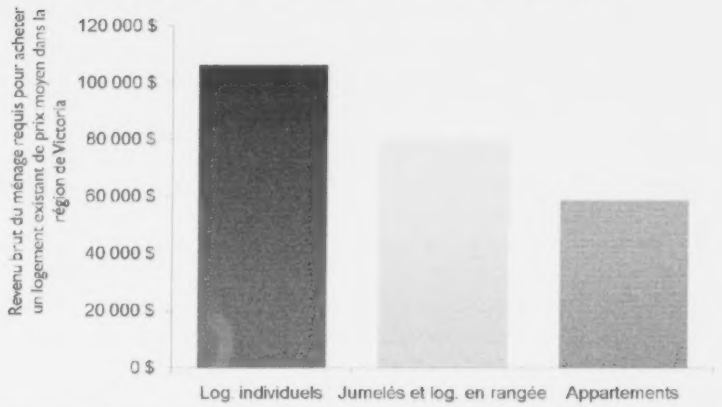
**Investissements :** À la fin du deuxième trimestre de 2010, près de un milliard de dollars avaient été réservés pour de grands chantiers non résidentiels et résidentiels, projetés ou en cours, dans la RMR de Victoria[4]. Ces chantiers, très diversifiés, comprenaient des grands ensembles résidentiels multiphases, des travaux d'infrastructure liés au transport (échangeur de McTavish Road, prolongement de la piste à l'aéroport international de Victoria, etc.) et des locaux commerciaux (immeuble Atrium, tour « verte » Gateway, centre commercial Uptown, etc.).

**Marché du travail et migration :** Au troisième trimestre de cette année, on a dénombré 16 000 emplois (chiffre désaisonnalisé) de moins dans la RMR de Victoria que le sommet enregistré en mai 2008. La croissance stagne en 2010, mais on estime que 4 000 à 5 000 emplois seront créés en 2011. Il n'est pas rare qu'un certain décalage existe entre la conjoncture économique en général et la situation de l'emploi en particulier, puisque les entreprises mettent du temps à redémarrer et à créer des postes.

Le développement de l'emploi continuera à attirer des ménages dans la région. En moyenne, le bilan migratoire oscille autour de 4 000 individus par année dans le district régional de la capitale[5]. Il en sera de même en 2020 et 2011, puisque le solde migratoire se chiffrera entre 4 000 et 5 000.

Figure 5

**Un ménage doit avoir plus de 100 000 $ en revenu brut pour acquérir une maison individuelle de prix moyen**




Variables utilisées : mise de fonds de 20 %; période d'amortissement de 25 ans; taux hypothécaire fixe à cinq ans affiché (sept. 2010); prix MLS® moyen au troisième trimestre de 2010
Source : SCHL, adaptation de données de la chambre immobilière de Victoria et de la Banque du Canada

**Taux hypothécaires :** Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

**Revenu nécessaire à l'achat.** Les frais de logement intéressent toujours les résidents de la RMR de Victoria demeurent préoccupés. Ils peuvent être évalués à partir du prix des habitations, mais l'estimation est meilleure si les taux hypothécaires et le revenu du ménage sont pris en compte.

Le revenu brut du ménage nécessaire à l'acquisition d'un logement est une estimation fondée sur les trois facteurs susmentionnés. Cette mesure repose sur plusieurs hypothèses de nature financière et est établie à partir des taux hypothécaires et des prix de revente moyens actuels[6]. Le graphique ci-dessus illustre le revenu brut du ménage nécessaire pour acheter une maison individuelle ou un appartement en copropriété existant de prix moyen, situé dans la RMR de Victoria.

[4] Ministère des Petites Entreprises, de la Technologie et du Développement économique de la Colombie-Britannique, British Columbia Major Projects Inventory de BC Stats, juin 2010.

[5] Source : Statistique Canada (données traitées par la section de la démographie, BC Stats, ministère des Services aux citoyens)

[6] Les calculs sont fondés sur les données suivantes : 1) le prix de revente moyen pour la période de janvier à août (source : chambre immobilière de Victoria); 2) les taux fixes affichés en août 2010 pour un prêt hypothécaire ordinaire d'une durée de cinq ans (source : Banque du Canada); 3) un rapport d'amortissement brut de la dette de 30 %; 4) une mise de fonds de 20 %; 5) une période d'amortissement de 25 ans.

| Resumé des prévisions<br>RMR de Victoria<br>Printemps 2010 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010p | Var. en % | 2011p | Var. en % |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 8,403 | 6,171 | 7,660 | 7,300 | -4.7 | 7,200 | -1.4 |
| Inscriptions nouvelles MLS® | 12,840 | 13,928 | 11,745 | 11,800 | 0.5 | 12,600 | 6.8 |
| Prix moyens MLS® ($) | 466,974 | 484,898 | 476,137 | 508,000 | 6.7 | 522,000 | 2.8 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 795 | 673 | 647 | 830 | 28.3 | 850 | 2.4 |
| Logements collectifs | 1,784 | 1,232 | 387 | 385 | -0.5 | 650 | 68.8 |
| Jumelés | 213 | 154 | 186 | 180 | -3.2 | 200 | 11.1 |
| Maisons en rangée | 158 | 150 | 62 | 65 | 4.8 | 100 | 53.8 |
| Appartements | 1,413 | 928 | 139 | 140 | 0.7 | 350 | 150.0 |
| Tous types de logement confondus | 2,579 | 1,905 | 1,034 | 1,570 | 51.8 | 1,910 | 21.7 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 629,278 | 676,701 | 668,875 | 660,000 | -1.3 | 655,000 | -0.8 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 564,450 | 599,900 | 599,900 | 594,000 | -1.0 | 590,000 | -0.7 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) | 0.5 | -0.1 | -7.8 | 1.0 | - | 1.0 | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 0.5 | 0.5 | 1.4 | 1.5 | 0.1 | 1.2 | -0.3 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 907 | 965 | 1,001 | 1,050 | - | 1,100 | - |
| Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre) | 716 | 764 | 790 | 815 | - | 830 | - |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 6.90 | 6.70 | 4.02 | 4.23 | 0.2 | 5.56 | 1.3 |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 7.07 | 7.06 | 5.63 | 6.20 | 0.6 | 7.06 | 0.9 |
| Nombre annuel d'emplois | 182,900 | 190,900 | 181,400 | 186,000 | - | 189,500 | - |
| Croissance de l'emploi (%) | 4.4 | 4.4 | -5.0 | 2.5 | - | 1.9 | - |
| Taux de chômage (%) | 3.3 | 3.3 | 6.4 | 6.6 | - | 6.2 | - |
| Migration nette (C.-B.) | 58,819 | 63,320 | 58,571 | 61,600 | 5.2 | 63,100 | 2.4 |

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

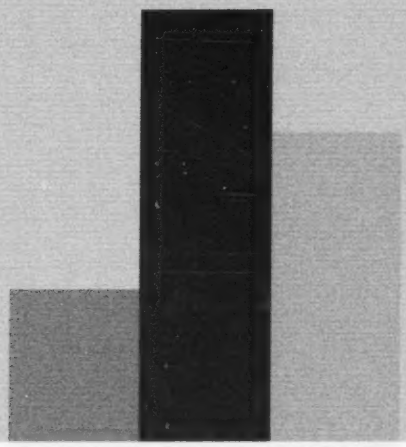
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

**L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie**

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

64369_2010_B02